

Brochure

# Almelo Sesastraat 105 7607 MC



Bedrijfsmakelaars gedreven in vastgoed.

# *Wij zijn JB Vastgoed Advies*

JB Vastgoed Advies is ontstaan uit het reeds jaren bestaande kantoor MulderNijkamp. Met het aantrekken van een mede-eigenaar en het uitbreiden van onze dienstverlening hebben we besloten de naam te wijzigen naar JB Vastgoed Advies.

Zo kunnen we ons nog meer specialiseren in ( commercieel ) vastgoed, vastgoed beheer, taxaties voor zowel woningen en bedrijfspanden, alsmede verkoop / verhuur van onze vastgoedportefeuille.

Enschedesestraat 94

7551 EP Hengelo

074 205 10 18

[info@jbvastgoedadvies.nl](mailto:info@jbvastgoedadvies.nl)



# Even voorstellen



**Bert Mulder RM/RT**

06 25 38 58 34

[bert@jbvastgoedadvies.nl](mailto:bert@jbvastgoedadvies.nl)



**Job Zwart RT**

06 19 96 54 59

[job@jbvastgoedadvies.nl](mailto:job@jbvastgoedadvies.nl)



**Mieke de Vries**

074 205 10 18

[mieke@jbvastgoedadvies.nl](mailto:mieke@jbvastgoedadvies.nl)



**Eline Kleinsman**

074 205 10 18

[eline@jbvastgoedadvies.nl](mailto:eline@jbvastgoedadvies.nl)



**Tom Senkeldam**

06 43 20 39 00

[tom@jbvastgoedadvies.nl](mailto:tom@jbvastgoedadvies.nl)

# Inhoudsopgave

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Omschrijving               | 5  |
| Indeling en oppervlakte(n) | 7  |
| Locatiekaart               | 8  |
| Bestemmingsplan            | 9  |
| Foto's                     | 14 |
| Plattengrond               | 26 |
| Kadaster                   | 27 |



# Omschrijving



## Algemeen

Het object ook wel genoemd het Business Center 'De Aa' bestaat uit 8 zelfstandige kantoorunits. Deze achtal zelfstandige kantoorunits zijn gesitueerd op de begane grond van Business Center De Aa, gelegen aan de Sesastraat 105 te Almelo. Het kantoorgebouw heeft de beschikking over een gezamenlijke pantry, toiletgroep en 8 eigen parkeerplaatsen.

Het pand leent zich uitstekend om het te verhuren of in te vullen als zorgcomplex, momenteel is één kantoorkamer verhuurd aan Zorgaccent. (huurgegevens bij concrete interesse op te vragen)

Alle kamers zijn geheel "turn key" ingericht !

## Locatie

Het object is gelegen op loopafstand van het centrum van Almelo en het Centraal station.

## Bereikbaarheid

Het object is uitstekend bereikbaar met eigen vervoer en op loopafstand van het centraal treinstation van Almelo.

## Energie label

B label (in 2018 opgemaakt).



# Omschrijving

## Vraagprijs

€ 595.000,00 k.k.

## Huurprijs

105A ca. 35 m<sup>2</sup> voor € 740,00

105B ca. 38 m<sup>2</sup> voor € 809,00

105C ca. 39 m<sup>2</sup> voor € 832,00

105D ca. 33 m<sup>2</sup> voor € 694,00

105E ca. 39 m<sup>2</sup> voor € 832,00

105F ca. 38 m<sup>2</sup> voor € 809,00

105G ca. 29 m<sup>2</sup> (niet meer beschikbaar)

105H ca. 36 m<sup>2</sup> voor € 751,50

Genoemde prijzen zijn per maand excl. BTW.

## VvE bijdrage

€ 458,42 per maand.

## Parkeervoorzieningen

Het object beschikt over 8 parkeerplaatsen op eigen afgesloten terrein.

Op het terrein zijn laadpalen voor auto's en fietsen aanwezig. In de directe omgeving is er verder voldoende gratis parkeergelegenheid.

## Voorzieningen

- Digitaal receptie systeem plus;
- Systeemplafonds met verlichtingsarmaturen, in de kantoren luxe opbouwspots;
- Vloerbedekking;
- Verwarming d.m.v. radiatoren;
- Airconditioning regelbaar per kantoorunit! (ook voor verwarming te gebruiken)
- Toiletgroep (D+H);
- Parkeergelegenheid op eigen terrein, laadpalen voor auto en fiets beschikbaar;
- Reclame uitingen buiten aan het pand;
- Voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving.

## Opleveringsniveau

In huidige staat, schoon, leeg en ontruimd, deels onder bezwaar van huur.

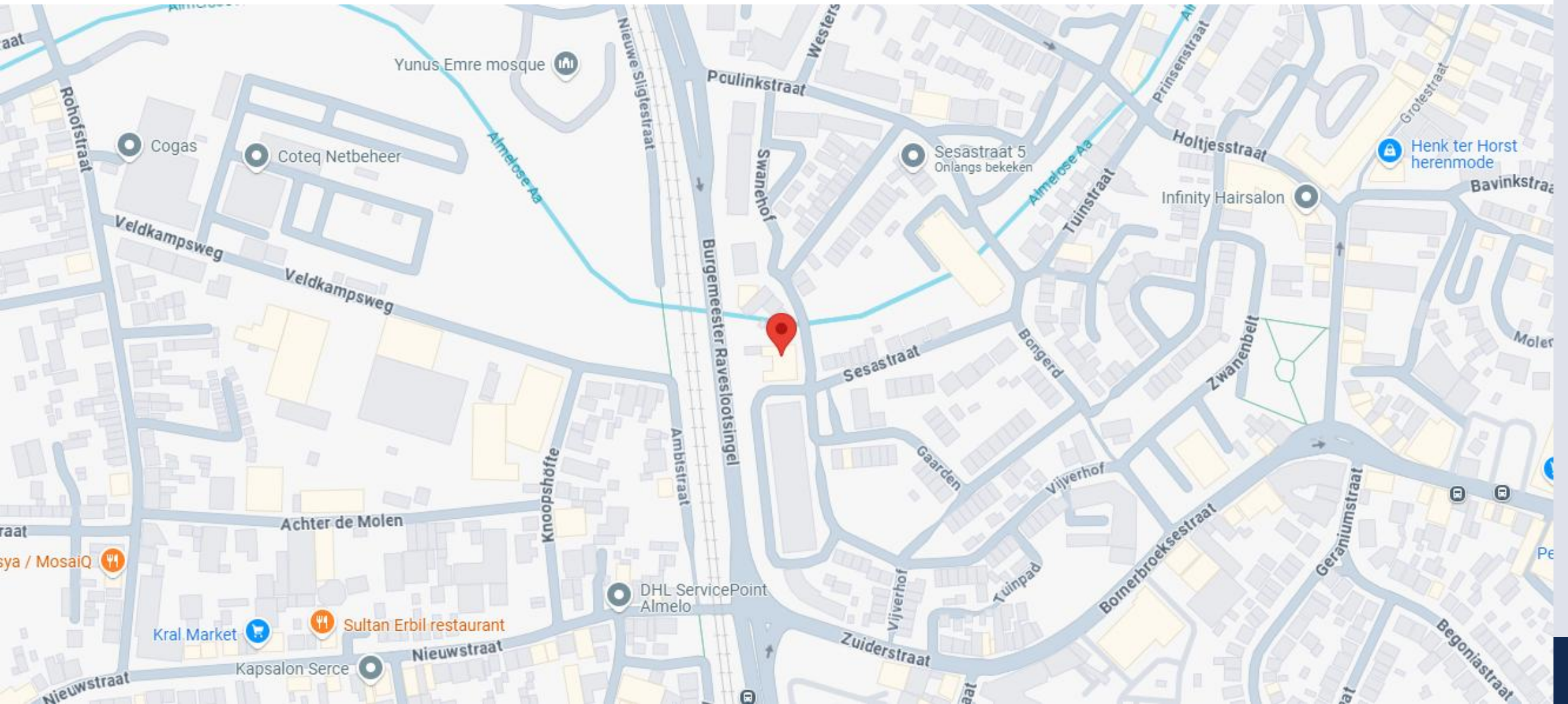
# Indeling & Oppervlakte(n)

| Verdieping   | Soort                  | Oppervlakte ca. in M <sup>2</sup> |
|--------------|------------------------|-----------------------------------|
| Begane grond | Portaal en hal/gang    | 98                                |
|              | Toiletten              | 10                                |
|              | Meerdere kantoorruimte | 287                               |
|              | Technische ruimte      | 8                                 |
|              | Bergingen              | 13                                |
|              |                        |                                   |
| Totaal       |                        | 416                               |

De oppervlakten zijn afkomstig van een plattegrondtekening. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.



# Locatiekaart



# Bestemmingsplan

## Artikel 9 Gemengd - 3

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'dansschool' wonen slechts is toegestaan in een woning welke reeds aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- b. zakelijke dienstverlening;;
- c. persoonlijke dienstverlening;;
- d. openbare dienstverlening;
- e. een dansschool met horeca: van categorie 7 ter plaatse van de aanduiding 'dansschool';
- f. religieuze doeleinden ter plaatse van de aanduiding 'religie';
- g. horeca: van categorie 4 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 4';
- h. dag- en nachtopvang en een dagactiviteitencentrum ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- i. een drukkerij ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- j. een seksinrichting ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting';
- k. verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer;
- l. tuinen en erven;
- m. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water.

met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen en groenvoorzieningen.

## 9.2 Bouwregels

### 9.2.1 Hoofdgebouwen

Binnen deze bestemming mogen hoofdgebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' bedragen de goot- en bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen worden gehandhaafd mits gebouwd met vergunning of in overeenstemming met het hiervoor geldende bestemmingsplan.

# Bestemmingsplan

## 9.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de goot- en/of bouwhoogte bedraagt maximaal 3,30 meter;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal:
  - 1. 75 m<sup>2</sup>;
  - 2. 100 m<sup>2</sup> voor percelen groter dan 500 m<sup>2</sup>;
  - 3. 125 m<sup>2</sup> voor percelen groter dan 1000 m<sup>2</sup>.

Met dien verstande dat:

- I. tenminste 50% van het bouwperceel dat buiten het bouwvlak is gelegen onbebouwd en onoverdekt blijft;
- II. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken die op dat gedeelte van het bouwperceel zijn of worden gebouwd, waar het hoofdgebouw nog

volgens het bepaalde in artikel 9.2.1 onder a. als hoofdgebouw vergroot kan worden, niet wordt gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken;

- c. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen worden gehandhaafd mits gebouwd met vergunning of in overeenstemming met het hiervoor geldende bestemmingsplan.

## 9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van reclame- en lichtmasten bedraagt maximaal 6 meter;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 8 meter;

- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 meter.

## 9.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:
  - 1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
  - 2. de verkeersveiligheid;
  - 3. de milieusituatie;
  - 4. de sociale veiligheid;
  - 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:
  - 1. ter voorkoming van een onevenredige verkeers- en parkeeroverlast;

# Bestemmingsplan

2. ter waarborging van de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse;
3. ter voorkoming van het plaatsen van een reclamebord/naambord groter dan 0,5 m2.

## 9.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:
  1. het opslaan van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen daarvan en het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens, voor zover dit geen onderdeel uitmaakt van de bedrijfsactiviteiten;
  2. het opslaan of opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen op de onbebouwde gronden, voor

zover dit geen onderdeel uitmaakt van de bedrijfsactiviteiten;

3. detailhandel;;
4. horeca; met als uitzondering gronden waar dit middels een aanduiding wel is toegestaan;
- b. Het gebruik van ruimten van de woning en/of de vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voorzover dit gebruik ongeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  1. de woonfunctie blijft behouden;
  2. het ongeschikte medegebruik van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken dient beperkt te blijven tot een ruimte (of ruimten) met een maximum totale bruto-vloeroppervlakte van 25% van de bruto-vloeroppervlakte van de woning en de

vrijstaande bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m2;

3. het ongeschikte medegebruik van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken mag niet bestaan uit detailhandel (met uitzondering van kapsalons) en/of horeca en/of kinderopvang en/of prostitutie;
4. er dient een directe relatie te bestaan tussen het aan huis verbonden (en uit te oefenen) beroep en de (hoofd)bewoner(s) van de woning;
5. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag (naar verwachting) geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren of afbreuk doen aan de beleving van de woonomgeving;
6. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag er niet toe leiden dat er (naar verwachting) een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat;

# Bestemmingsplan

7. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
8. er wordt geen blijvende onevenredige afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
9. er ontstaan geen verkeersonveilige situaties.

## 9.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.4 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

# Bestemmingsplan



# Foto's









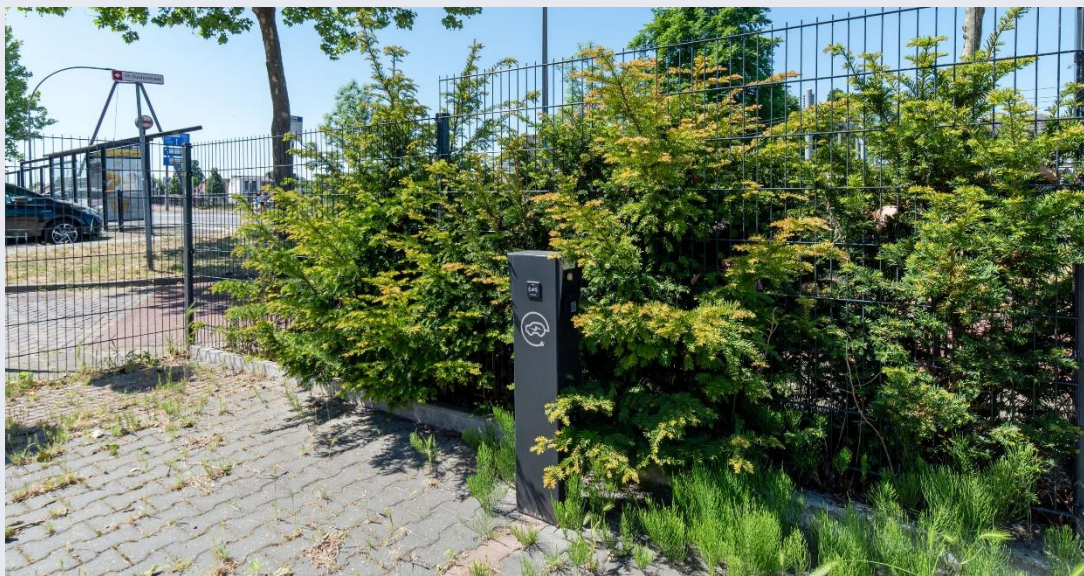








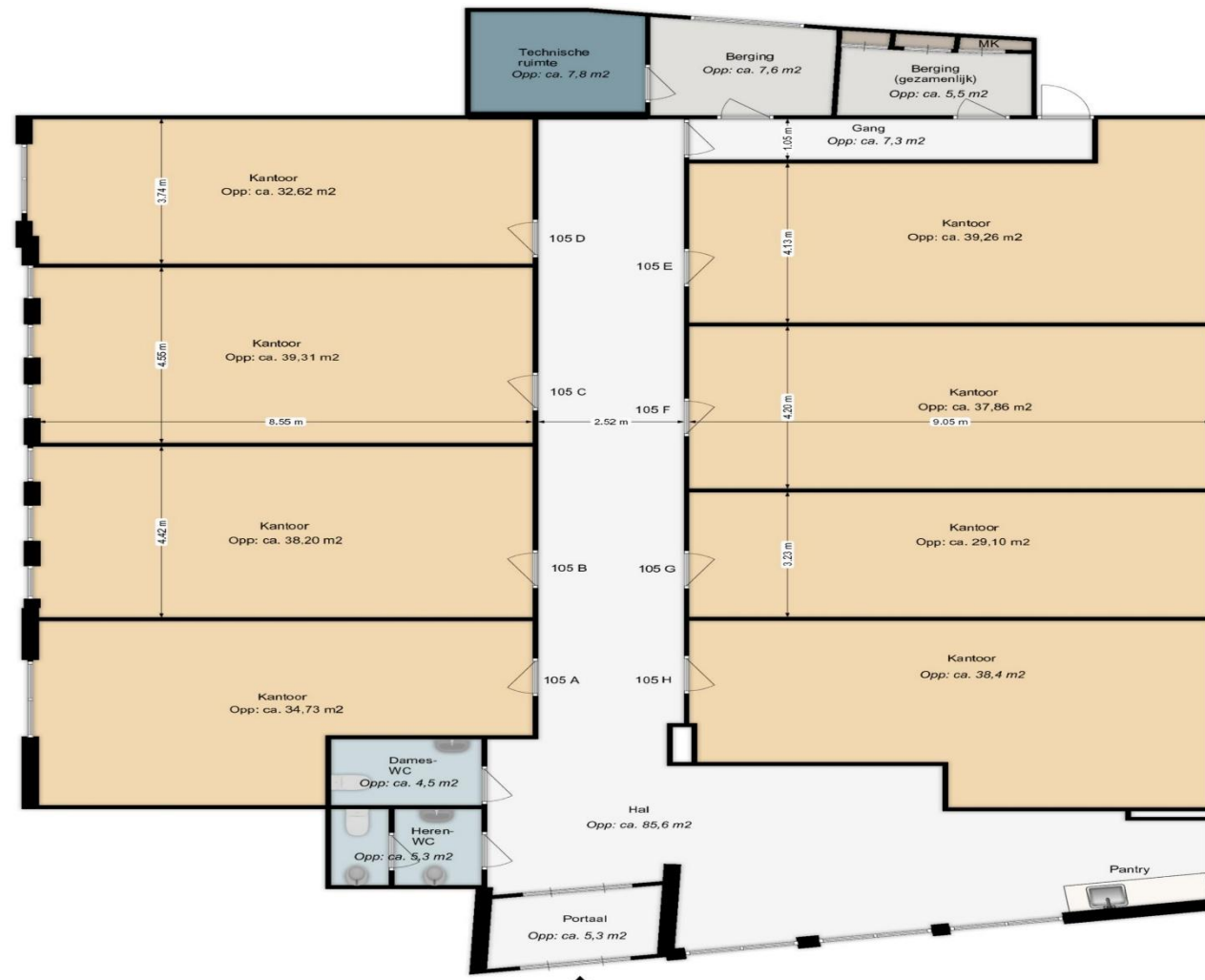




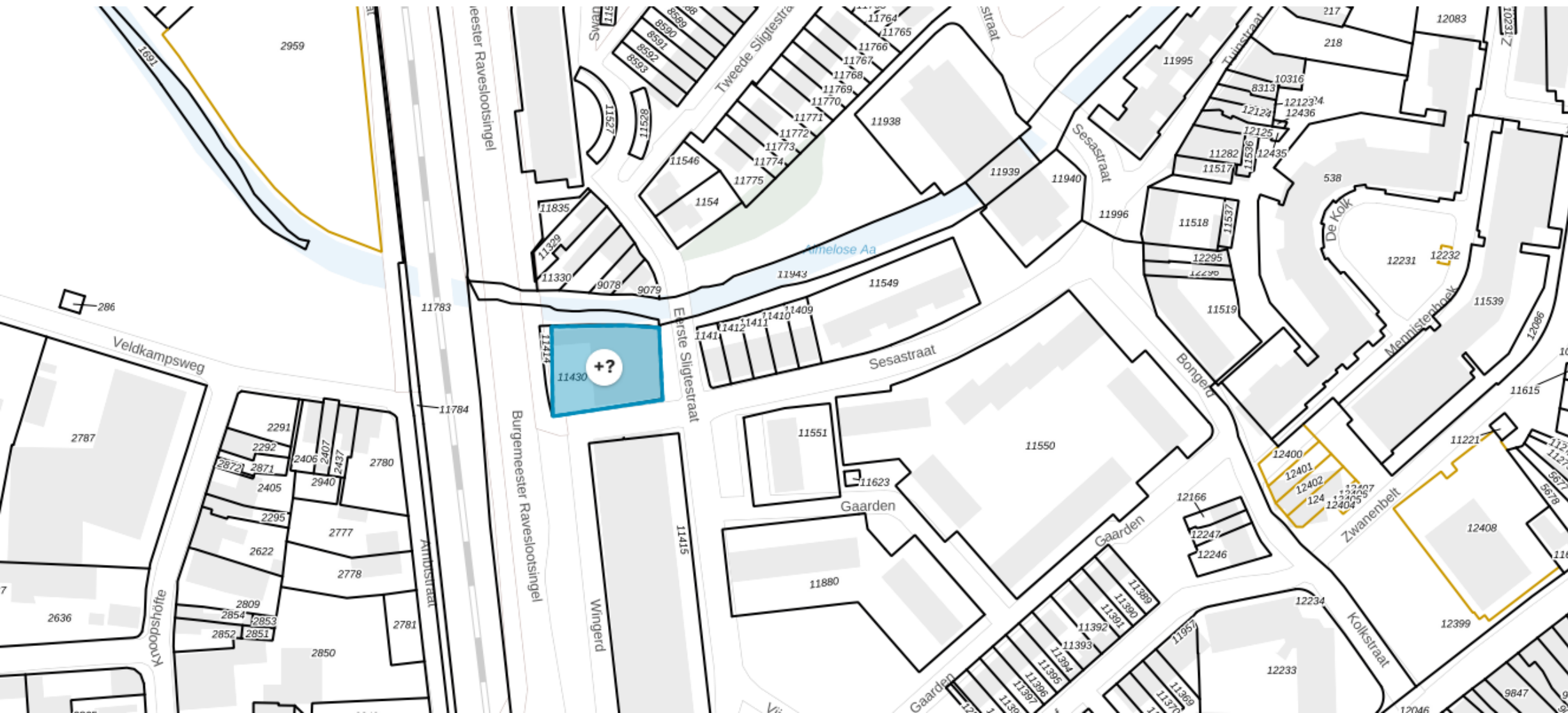




# Plattegrond



# Kadaster



# *Interesse in de Sesastraat 105? Neem contact op met Bert*

06 25 38 58 34

[bert@jbvastgoedadvies.nl](mailto:bert@jbvastgoedadvies.nl)



*Ondanks het gegeven dat de inhoud van dit document nauwkeurig is gecontroleerd, kan JB Vastgoed Advies B.V. geen verantwoordelijkheid nemen voor enige geleden schade of verlies als gevolg van welke onjuiste gegevens dan ook weergegeven in dit document. Niets van deze uitgave mag worden overgenomen en/of vermenigvuldigd zonder schriftelijke toestemming van JB Vastgoed Advies B.V.*